



# ONTWERP

## Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

### Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door: KPN Retail  
adres: Postbus 30000  
postcode en woonplaats: 2500 GA 's-Gravenhage  
ingekomen op: 08-07-2013  
geregistreerd onder nummer: Wabo 131209 / 915053 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie "Rooseveltstraat 82", voor het project: "het verbouwen en gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een deel van het pand Rooseveltstraat 82 ten behoeve van een KPN-vestiging voor zakelijke dienstverlening en het realiseren van een reparatie-afdeling, creëren van parkeerplaatsen en het plaatsen van diverse reclameobjecten". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het maken van handelsreclame
- Het maken van een uitweg

### overwegende:

#### ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 14-07-2013 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking is één reactie binnengekomen. De indiener van de reactie ontvangt een kopie van het ontwerpbesluit.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24-04-2014 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend:

adviezen

- .
- .

#### zienswijzen

naam	adres	de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:

*Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie op de adviezen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.*

**of**

*Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie op de adviezen verwijzen wij naar de activiteit verderop in dit besluit waarop betreffende zienswijze en / of advies betrekking heeft.*

#### **ten aanzien van de activiteit bouwen**

De aanvraag ziet op het bouwen van een bouwwerk. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan.

#### Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan onder het stellen van constructieve voorwaarden voldoet aan de voorschriften. De voorwaarden zijn opgenomen bij het definitieve **"BESLUIT"**.

#### bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

#### Bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of regels die zijn gesteld op grond van artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ter plaatse is het bestemmingsplan "Leiden Zuidwest" van kracht en geldt de bestemming "Bedrijfsdoeleinden".

De activiteit bouwen is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan, aangezien niet wordt voldaan aan artikel 7, lid 2, sub b, en i van de planvoorschriften.

In artikel 7, lid 2, sub b is bepaald dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan, die passen in de op de kaart aangegeven categorieën I, II of III (3.1 en/of 3.2.) dan wel een lagere categorie in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het plan voorziet in het vestigen van een KPN-vestiging ten behoeve van zakelijke dienstverlening die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens vinden er uitwendige bouwactiviteiten plaats in de vorm van reclameobjecten.

In artikel 7, lid 2, sub i is bepaald dat voor zover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "g" deze zijn bestemd voor al dan niet openbare groenvoorzieningen bij de onder a. bedoelde gebouwen in de vorm van gazons, beplantingen, speelplekken en water met dien verstande dat:

- a. op deze gronden geen gebouwen mogen worden opgericht;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen niet is toegestaan behoudens paden, toegangswegen naar gebouwen alsmede terrassen aansluitend aan de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken.

Het plan voorziet in het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de vorm van parkeerplaatsen, en diverse bouwwerken geen gebouw zijnde (reclameobjecten en drie vlaggenmasten) op de gronden aangeduid met een 'g'.

Uw aanvraag is tevens een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan).

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00023-0201). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Wij zijn van oordeel dat in deze situatie voldoende aanleiding bestaat om de vergunning voor de activiteit onder artikel 2.1, lid 1, sub c te verlenen.

welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In de gemeente Leiden is de Welstandsnota gemeente Leiden 2010 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 28-08-2013 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

“Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, Gebied T01 Traditionele bedrijventerreinen, terughoudend beheer

Welstandsadvies:

Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Het aangepaste voorstel, plaatsing maximaal 3 vlaggenmasten, voldoet aan het reclamebeleid van de gemeente (welstandsnota).”

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

#### **ten aanzien van het maken van een uitweg**

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2009 (APV) is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg en/of verandering te brengen in een bestaande uitweg. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.12, derde lid, van de APV worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- e. indien het gebruik van een uitrit leidt tot tegenstrijdigheid met het bestemmingsplan.

De aangevraagde uitweg betreft hier de aansluiting op een bestaande weg op eigen terrein. Gelet op vorengenoemde is voor de activiteit "Het maken van een uitweg" geen vergunning noodzakelijk, en laten wij de aanvraag voor dit onderdeel buiten behandeling.

#### **ten aanzien van handelsreclame**

De aanvraag heeft betrekking op het voeren van handelsreclame. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder h en i van de Wabo wordt een aanvraag om een vergunning voor handelsreclame gezien als een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 4:16 van de Apv is het verboden een onroerend goed zonder vergunning te gebruiken voor het daarop of daaraan aanbrengen van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, in welke vorm dan ook, dan wel van voorwerpen of inrichtingen, bestemd of gebruikt voor het aanbrengen van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen. Het verbod geldt voor opschriften, aankondigingen of afbeeldingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, het openbaar water, enige andere voor het publiek toegankelijke plaats of vanaf de spoorbaan. Op grond van artikel 4:16 lid 3, onder j. Apv geldt het verbod niet indien de opschriften, aankondigingen en afbeeldingen als onderdeel van een gebouw krachtens omgevingsvergunning zijn aangebracht.

De reclamevoering valt onder de uitzonderingsregel als bedoeld in artikel 4:16 lid 3, onder j. Apv., nu voor deze reclamevoering een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2:1 onder a. Wabo wordt verleend.

Gelet op bovenstaande is voor de activiteit Handelsreclame geen vergunning noodzakelijk, en laten wij de aanvraag voor dit onderdeel buiten behandeling.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor de activiteiten "Het bouwen van een bouwwerk" en "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" kan worden verleend.

# BESLUIT

*Burgemeester en wethouders besluiten:*

- I. de activiteiten “Het maken van handelsreclame” en “Het maken van een uitweg” buiten behandeling te stellen.*
- II. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie “Rooseveltstraat 82”, voor het project: “het verbouwen en gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een deel van het pand Rooseveltstraat 82 ten behoeve van een KPN-vestiging voor zakelijke dienstverlening en het realiseren van een reparatie-afdeling, creëren van parkeerplaatsen en het plaatsen van diverse reclameobjecten”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:*
  - Het bouwen van een bouwwerk.*
  - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.*
- III. de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, genaamd NL.IMRO.0546.OV00023-0201, zowel analoog als digitaal vast te stellen.*

*aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:*

- De hieronder genoemde gegevens (constructieberekeningen) dienen (indien van toepassing) ten laatste drie weken (21 kalenderdagen) voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter beoordeling aan burgemeester en wethouders, via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Voor aanvang van deze werkzaamheden moeten deze stukken door de gemeente Leiden beoordeeld zijn.*
  - Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.*

*Aanvullend:*

- Er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;*
- De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.*

## **authentiek adres**

*De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Rooseveltstraat 82*

## **bijgevoegde documenten**

*De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:*

- Welstand, Tekeningen reclame, 915053\_1373287004436\_KP120513\_KS\_130708\_LEIDEN\_OV-01BB130725.pdf van 08-07-2013*
- Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde 915053\_1373287207040\_KP120513\_KS\_130708\_LEIDEN\_OV-02BB130725.pdf van 08-07-2013*
- Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en b 915053\_1373287526938\_KP120513\_KS\_130708\_LEIDEN\_OV-03BB130725.pdf van 08-07-2013*

- *Welstand 915053\_1377171747764\_KP120513\_JC\_130822\_LEIDEN\_OV-02BB130829.pdf van 22-08-2013*
- *ruimtelijke onderbouwing van KPN915053\_1393598658451\_Ruimtelijke\_onderbouwing\_Leiden\_Rooseveltstraat\_kpn\_XL\_20140213\_versie\_1.3BB140416.pdf van 28-02-2014*
- *plattegrond 915053\_1393598774563\_KP120513\_JvG\_140228\_KPN\_XL\_LEIDEN\_OV-04BB140416.pdf van 28-02-2014*
- *plattegrond 915053\_1393598835932\_KP120513\_JvG\_140228\_KPN\_XL\_LEIDEN\_OV-05BB140416.pdf van 28-02-2014*
- *Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.OV00023-0201.pdf*

***inwerkingtreding***

*Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.*

*Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.*

***beroepsclausule***

*Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank, Sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.*

*Leiden,*

*Burgemeester en wethouders  
namens dezen,*

*A.H. Karbet  
Teamleider Vergunningen en Subsidies*